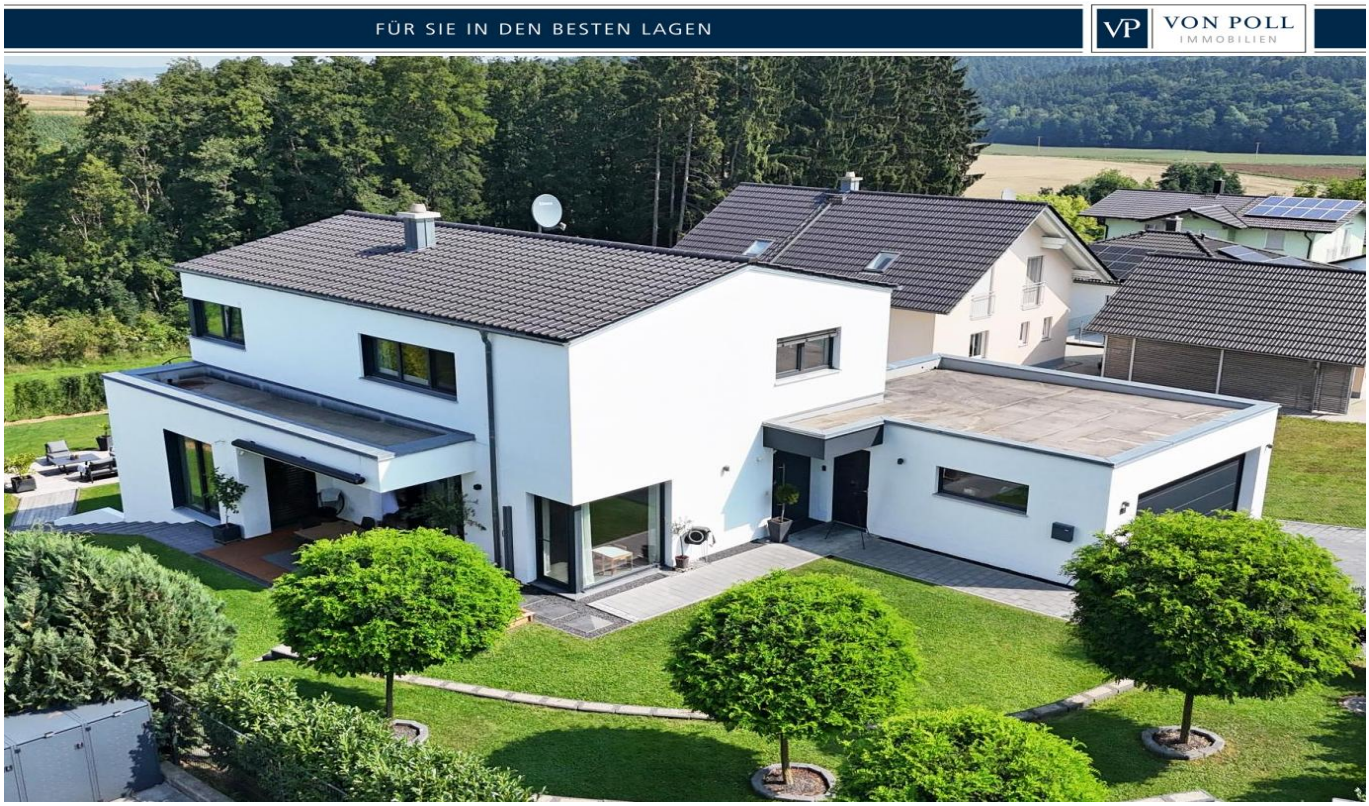
Niederviehbach

Ihr Rückzugsort im Grünen – Architektur, Komfort und Ruhe perfekt vereint

Objektnummer: 25085087



KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 215 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.028 m²

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25085087
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	10.03.2034
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

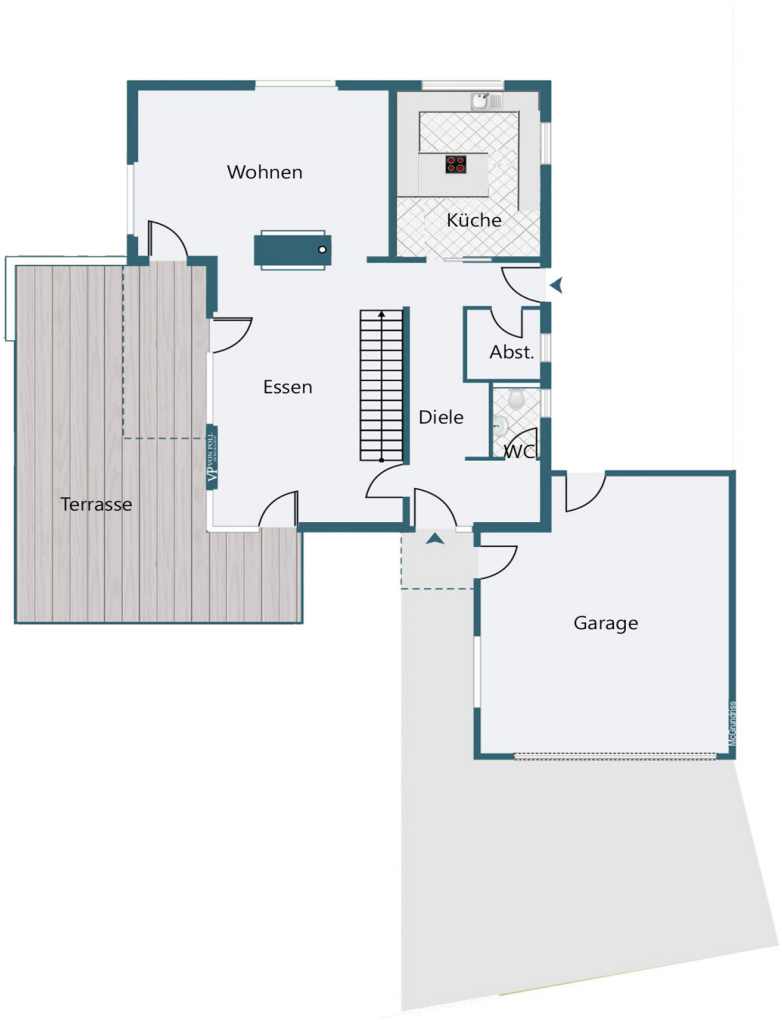
Die Immobilie

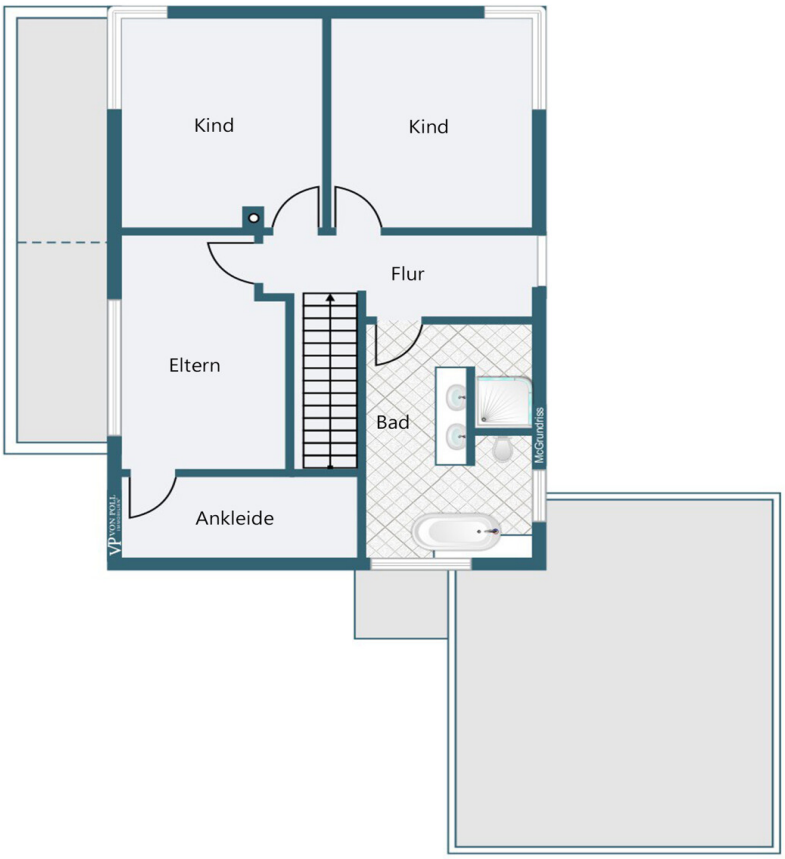
Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

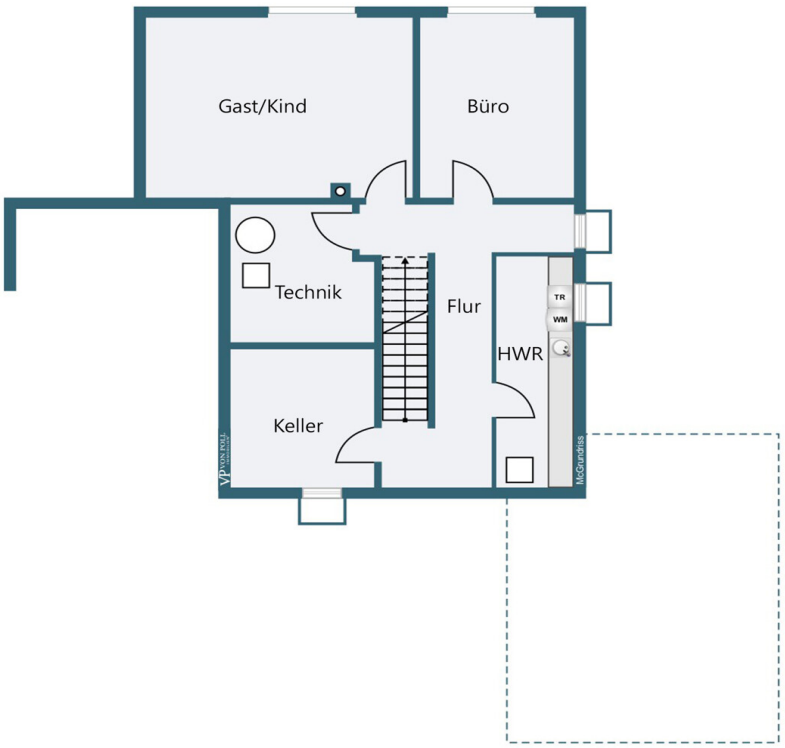
Die Immobilie

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Grundrisse




Kind
Kind
Flur
Eltern
Bad
Ankleide



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen am Dorfrand – Architektur trifft Natur

Am idyllischen Dorfrand von Oberviehbach präsentiert sich dieses im Jahr 2020 erbaute Einfamilienhaus als wahres Schmuckstück für anspruchsvolles Wohnen. Eingebettet in eine ruhige, exponierte Nachbarschaft und umgeben von viel Grün, verbindet es modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität.

Die rund 215 m² Wohnfläche erstrecken sich über drei Etagen und bieten Platz für die ganze Familie. Mit 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, einem Gäste-WC und einem stilvollen Badezimmer, erfüllt das Haus höchste Wohnansprüche. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick in den großzügigen Garten mit über 1.028 m² Grundstücksfläche.

Die Ausstattung überzeugt durch eine klare, hochwertige Architektur: Eine elegante Einbauküche, ein Kamin für behagliche Stunden, moderne Bäder sowie Dreifachverglasung sorgen für gehobenes Wohnen. Das Haus ist teilunterkellert und bietet ausreichend Stauraum. Die Beheizung erfolgt nachhaltig über Erdwärme, ergänzt durch Holz – der Energieausweis bestätigt die hervorragende Effizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von lediglich 23,6 kWh/(m²a).

Die Außenbereiche laden zum Entspannen ein: Zwei sonnige Terrassen sowie eine stilvoll angelegte Gartenlandschaft mit Sitzlounge machen den Außenbereich zu einem echten Highlight. Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen sowie 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet moderne Architektur mit Wohlfühlatmosphäre und bietet zugleich Privatsphäre, Naturverbundenheit und eine wertvolle Nachbarschaft. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen in ruhiger Lage suchen – und dennoch die Nähe zu Landshut und den wichtigen Verkehrsachsen schätzen.

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand
* Ca. 215 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
* Großzügiges Grundstück mit ca. 1.028 m²
* Exponierte Lage am Dorfrand von Oberviehbach
* 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
* Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern
* Kamin im Wohnbereich für gemütliche Stunden
* Moderne Einbauküche inklusive
* Energieeffizienzklasse A+ (Erdwärme + Holz)
* Endenergiebedarf nur 23,6 kWh/(m²a)
* Zwei sonnige Terrassen und gepflegter Garten
* Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze
* Teilunterkellert mit viel Stauraum
* Ruhige Nachbarschaft, naturnah und familienfreundlich

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt am idyllischen Dorfrand von Niederviehbach, Ortsteil Oberviehbach, und verbindet Ruhe, Naturverbundenheit und eine intakte Nachbarschaft mit optimaler Erreichbarkeit. Die exponierte Lage sorgt für Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick ins Grüne – perfekt für alle, die Wohnen mit Lebensqualität schätzen.

Die Gemeinde Niederviehbach überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur und ein aktives Vereinsleben. Kindergarten, Grundschule, Sportvereine und Dorffeste prägen das familiäre Umfeld und machen den Ort besonders attraktiv für Familien. Für den täglichen Bedarf finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in kurzer Entfernung.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Über die nahegelegene B11, B15neu sowie die Autobahn A92 sind die Städte Dingolfing, Landshut und München schnell erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Pendler als auch für alle, die die Nähe zu größeren Städten schätzen, ohne auf die Ruhe einer ländlichen Umgebung verzichten zu wollen.

Die umgebende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang der Isarauen, Bade- und Erholungsmöglichkeiten in den nahegelegenen Seen oder Wintersport im Bayerischen Wald. Gleichzeitig laden die umliegenden Wälder und Felder direkt vor der Haustür zum Entspannen ein.

Kurzum: Ein Ort, der die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung bietet – ideal für Familien, Paare und alle, die ein modernes Zuhause im Grünen suchen.

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 23.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com